

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 213/2018**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dottor Mauro Pietro Bernardi

PROMOSSA DA: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
3^ vendita

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA MISTA AI SENSI  
DELL'ART 22 D.M NR. 32 DEL 2016**

\*\*\*\*\*

Il Notaio delegato **Dottor MASSIMO BERTOLUCCI**

**VISTO**

l'ordinanza in data 23 gennaio 2019, con il quale il Giudice dell'Esecuzione:

- ha delegato il sottoscritto, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione immobiliare in epigrafe;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la Società **Aste Giudiziarie InLinea S.P.A.**;

**DA' AVVISO AI SENSI DELL'ART. 591 BIS C.P.C.**

che il giorno **9 SETTEMBRE 2020** alle ore 10,00 e segg., **alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova in Via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN)**, avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano:

**LOTTO 1**

Piena proprietà di appartamento con rustico/magazzino ubicato nel Comune di San Benedetto Po (MN), Strada Villa Garibaldi n.221, il tutto censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

- Fg. 66 mapp. 110 sub 1 graffato con mapp. 111 sub. 2 - Strada Villa Garibaldi n. 221 - P. T, cat. A/3 - cl. 2 - vani 3,5 - R.C. Euro 169,91;
- Fg. 66 mapp. 109 sub 2 - Strada Villa Garibaldi n. 221- P. T - cat. C2 - cl. 4 - mq. 24 - sup.cat. mq. 33 - R.C.Euro 39,66.

Stato di occupazione Lotto: sulla base della comunicazione del Custode, l'immobile risulta **LIBERO**.

Il perito estimatore Architetto Giuseppe Araldi nella propria perizia attesta che:

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Villa Garibaldi 221
- Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Villa Garibaldi 221

**DESCRIZIONE**

L'immobile oggetto della presente procedura risale agli anni ante guerra e quindi antecedenti al 1967. Dopo diverse ristrutturazioni, modifiche, frazionamenti e adattamenti con un'altra unità costruita in aderenza si presenta oggi come uno stabile formato da due appartamenti, da un rustico/magazzino con area cortiliva comune con altre realtà residenziali. L'appartamento di cui al bene n° 1 è situato al Piano terreno di una casa costruita su tre livelli ed in aderenza con altra casa non di proprietà. Un secondo appartamento, che determina il Bene n° 2, è realizzato su due livelli 1° e 2° Piano.

**CONFINI**

**BENE N° 1**

Confini da Nord in senso orario: Complesso abitativo Fg. 66 mapp. 110 sub. 1 (A/3) - Altra ditta mapp. 112 e 125 - Altra ditta mapp. 125 - Altra ditta mapp. 125 e 106 - Altra ditta mapp. 106 e 111

**BENE N° 3**

Confini da Nord in senso orario: Complesso abitativo Fg. 66 mapp. 110 sub. 2 (C/2) - Altra ditta



mapp. 108 e 125 - Altra ditta mapp. 124 - Altra ditta mapp. Scolo Zara - Altra ditta mapp. 108.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:**

**BENE 1**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da scrupoloso sopralluogo effettuato, il perito estimatore ha riscontrato corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente..

**BENE 3**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da scrupoloso sopralluogo effettuato, il perito estimatore ha riscontrato corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE 1 E BENE 3**

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato, a seguito di richiesta di Accesso Atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse, in relazione ai beni pignorati, le seguenti Pratiche Edilizie, ed i relativi atti di assenso: - Licenza di Costruzione n° 3 del 28/02/1967 - Concessione Edilizia n° 194 del 11/09/1978 - Concessione Edilizia in Sanatoria n° 230 del 20/02/1995 (1986) - Abitabilità n° 230 del 20/02/1995 Le pratiche edilizie n° 82 del 1971 e n° 419 del 1986 NON riguardano i beni pignorati ma altre unità in comproprietà. **CONFORMITÀ EDILIZIA** Dall'accesso agli atti, effettuato come detto presso il Comune di appartenenza delle Unità Immobiliari in esame, atti tecnici contenuti nelle Pratiche Edilizie varie, identificando quella iniziale nella P.E. n° 3 del 1967, e presso l'Agenzia Delle Entrate (Catasto), nonché dai sopralluoghi effettuati al fine di verificare il sussistere o meno della conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, sono emerse alcune difformità di tipo minore, tra il quanto si rinviene come "insieme costruito" e le planimetrie catastali. La Pratiche Edilizia ritrovate e sottoposte sono dotate di documentazione grafica molto scarna e limitata, quasi in linea con la tipologia progettuale del tempo, così pure le domande e le diverse documentazioni per il conseguimento delle licenze sono generiche e non contemplano di fatto la specifica dei lavori da eseguire ecc Sembra inoltre che anche le rappresentazioni grafiche siano in contrasto tra loro; in particolar modo l'apertura di una porta di comunione tra due precedenti unità immobiliari in origine di diverse proprietà che crea il dubbio sulla conformità edilizia.

Pertanto per una maggior scrupolosità e libertà d'interpretazione si ritiene allo Stato Attuale l'immobile pignorato **NON CONFORME** ai Titoli Edilizi autorizzati, in quanto risultano dalle pratiche edilizie una apertura tra muri confinanti non autorizzata, la costruzione di due tramezze ed una loro demolizione. Detta situazione illecita sotto il profilo autorizzativo edilizio è sanabile mediante una procedura di Sanatoria "per conformità", corredata da tutte le documentazioni e con il relativo pagamento della sanzione amministrativa, la cui somma definitiva si rammenta, viene determinata dal Comune al termine della sua istruttoria tecnica. Tale risoluzione è stata anche adottata dopo un confronto e riesame delle pratiche edilizie avvenuto il 23/11/2018 con il Geom. Paolo Alai dell'ufficio Tecnico del Comune. La citata Sanatoria comprenderà altresì la difformità della distribuzione interna costituita dallo spostamento della cucina e dal bagno. In via previsionale il C.T.U. stima un costo totale di Euro 4.000,00 per il conseguimento della Sanatoria edilizia, sanzione e spese tecniche comprese, fatto salvo comunque quanto vorrà determinare il Comune. Per quanto riguarda le difformità rilevate, si evidenzia come già affermato, che le attuali planimetrie catastali sono conformi all'attuale situazione costruttiva. La Spesa Preventivata per la Presentazione Pratica Edilizia e/o di Variante in Sanatoria, salvo la diversa determinazione da parte dell'Ente preposto, Si potrebbe aggirare attorno ad € 4.000,00 così suddivisi: Spese prettamente tecniche € 2.500,00 -Rilievi- Progettazione - Elaborati Grafici - Presentazione documentazione varia -Collaudi Statici, Spese Legali Spese Amministrative € 1.500,00 Sanzioni Amministrative, Ammende e Oblazioni, Costi di urbanizzazione Costo di Costruzione ecc. Detto Costo è stato tenuto presente nella Valutazione del Bene.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## **LOTTO 2**

Piena proprietà di appartamento realizzato su due livelli, sito nel Comune di San Benedetto Po (MN), Strada Villa Garibaldi n.223, il tutto censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- Fg. 66 mapp. 110 sub 2 graffato con mapp. 111 sub. 3 - Strada Villa Garibaldi n. CM - P. T-1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 6,5 mq. 24 - R.C. Euro 315,56.

Stato di occupazione Lotto: sulla base della comunicazione del Custode, l'immobile risulta **LIBERO**.

Il perito estimatore Architetto Giuseppe Araldi nella propria perizia attesta che:

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Villa Garibaldi 223.

### **CONFINI**

Confini da Nord in senso orario: Complesso abitativo Fg. 66 mapp. 110 sub. 2 (A/3) - Altra ditta mapp. 112 - Altra ditta mapp. 125 - Altra ditta mapp. 125 - Altra ditta mapp. 106 e 111 sub 2 e 3.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da scrupoloso sopralluogo effettuato, si è riscontrato corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

**ATTI DI ASSENSO EDILIZIO** Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato, a seguito di richiesta di Accesso Atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse, in relazione ai beni pignorati, le seguenti Pratiche Edilizie, ed i relativi a atti di assenso: - Licenza di Costruzione n° 3 del 28/02/1967 - Concessione Edilizia n° 194 del 11/09/1978 - Concessione Edilizia in Sanatoria n° 230 del 20/02/1995 (1986) - Abitabilità n° 230 del 20/02/1995 Le pratiche edilizie n° 82 del 1971 e n° 419 del 1986 NON riguardano i beni pignorati ma altre unità in comproprietà. **CONFORMITÀ EDILIZIA** Dall'accesso agli atti, effettuato come detto presso il Comune di appartenenza delle Unità Immobiliari in esame, atti tecnici contenuti nelle Pratiche Edilizie varie, identificando quella iniziale nella P.E. n° 3 del 1967, e presso l'Agenzia Delle Entrate (Catasto), nonché dai sopralluoghi effettuati al fine di verificare il sussistere o meno della conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, NON sono emerse alcune difformità tra il quanto si rinviene come "insieme costruito" e le planimetrie catastali. Le Pratiche Edilizia ritrovate e sottoposte sono dotate di documentazione grafica molto scarna e limitata, quasi in linea con la tipologia progettuale del tempo, così pure le domande e le diverse documentazioni per il conseguimento delle licenze sono generiche e non contemplano di fatto la specifica dei lavori da eseguire .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., relazione agli atti della presente procedura esecutiva.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere autonomamente le visure ipotecarie e catastali.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti entro 120 giorni dall'emissione



del Decreto di trasferimento potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma, della citata legge 28 Febbraio 1985 n. 47.

**La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:**

1) **Lotto 1:** prezzo base pari ad € 10.998,00 ed offerta minima che può essere formulata pari ad € 8.249,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € 2.000,00 **entro TRE MINUTI.**

**Lotto 2:** prezzo base pari ad € 19.125,00 ed offerta minima che può essere formulata pari ad € 14.344,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € 2.000,00 **entro TRE MINUTI.**

**DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto entro il venerdì precedente.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

Si stabilisce invece che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere:

- dichiarazione scritta in bollo (€ 16,00) per quanto riguarda l'offerta cartacea-analogica, e ricevuta del pagamento del bollo per le offerte telematiche, nella quale saranno indicati:
- il numero della procedura Esecutiva, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (registri sociali che autorizzano il firmatario all'acquisto);
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta di acquisto, dovranno essere allegati:

- la fotocopia del documento d'identità dell'offerente persona fisica e del Codice fiscale o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- la visura camerale aggiornata (di data non superiore a 90 giorni) relativa all'offerente persona giuridica;
- prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.



Se l'offerta è depositata in forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla banca) intestato al Professionista Delegato, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C della procedura con codice IBAN: IT93G0707611500000000303098 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C della procedura con codice IBAN: IT93G0707611500000000303098 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi, sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente.

All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Una volta presentata, l'offerta nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato, tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione, dovranno essere versati



dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente con codice IBAN: IT93G0707611500000000303098 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, intestato alla procedura, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) intestato al Professionista Delegato.

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese. Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c. l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice dell'Esecuzione che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares



eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione ed alla relazione del Perito Estimatore sui siti web [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it);

- l'estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie - Edizione Nazionale";

- il Professionista delegato pubblicherà l'Avviso di vendita sul "Portale delle vendite pubbliche" di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater d.a.c.p.c. e dell'art. 18 bis DPR 115/02;

- la pubblicità su ulteriori siti web sarà effettuata da parte del creditore procedente.

#### FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista delegato presso l'Associazione Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;

- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694 e-mail: [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto:immobiliaremantova@sovemo.com)) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);

- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e su come partecipare alla vendita.

Le informazioni relative al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 Tel. 0376/329948 - e-mail [info@notaresmn.it](mailto:info@notaresmn.it), aperta al pubblico nei giorni di: Lunedì, martedì e giovedì dalle 9.00 alle 12.00.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 482, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Mantova, 4 giugno 2020

**F.TO IL NOTAIO DELEGATO**  
**Dottor Massimo Bertolucci**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

